

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Danny Freymark (CDU)

vom 27. Mai 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Mai 2014) und **Antwort**

Kriterien für die Ermittlung der Höhe des Pachtzinses

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Welche Grundlagen für die Ermittlung des Pachtzinses gibt es im Land Berlin?

Zu 1.: Der Pachtzins wird zivilrechtlich vereinbart. Seine Höhe richtet sich nach einer angemessenen jährlichen Verzinsung des Verkehrswertes der im Einzelfall betroffenen Immobilie. Deren Verkehrswertermittlung erfolgt nach den einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Immobilien- Wertermittlungsverordnung. Besondere Regelungen für Pachtzinsen können außerdem im Einzelfall aus der Nutzungsentgeltverordnung für Freizeit- und Erholungsflächen, der Sportanlagennutzungsverordnung für gemeinnützige Sportvereine oder dem Bundeskleingartengesetz hergeleitet werden.

2. Von welchen Parametern ist die Höhe des Pachtzinses abhängig?

Zu 2.: Die Höhe des Pachtzinses ist im Wesentlichen von wertbestimmenden Parametern der im Einzelfall betroffenen Immobilie (z.B. Lage, dem Bodenwert, Art der Nutzung) sowie der Wahl des vertraglich vereinbarten Verzinsungssatzes (Zinsfuß) abhängig.

3. Warum gibt es keinen einheitlichen Pachtzins für Berliner landwirtschaftlich genutzte Flächen?

Zu 3.: Da die Zuständigkeit für das Landpachtverkehrsgesetz gemäß Allgemeinem Zuständigkeitsgesetz der Berliner Verwaltung, Anlage Allgemeiner Zuständigkeitskatalog, Nr. 7 Absatz 1, nicht beim Senat, sondern in den Bezirken liegt, kann jeder Bezirk eigenständig entsprechende Festlegungen treffen, soweit die Überlassung zum vollen Wert erfolgt (siehe hierzu Antwort zu Frage 4, letzter Satz). Es gibt landeseigene landwirtschaftliche Nutzflächen, die von den Bezirken verpachtet werden.

4. Werden gemeinnützige Einrichtungen bzw. Einrichtungen auf sozial ausgerichtete Funktionen bei der Ermittlung des Pachtzinses besonders betrachtet; wenn ja, wie und wenn nein, warum nicht?

Zu 4.: Soweit Einrichtungen durch bestehende rechtliche und tatsächliche Rahmenbedingungen den Verkehrswert der Immobilie beeinflussen („Jedermann-Prinzip“), erfolgt eine Berücksichtigung bereits im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Hier sind insbesondere Gemeinbedarfsflächen, aber auch Flächen, die zu den in Frage 1 aufgeführten Zwecken genutzt werden, und die dafür besonders geregelten Entgelte zu nennen.

Im Übrigen sind gemäß § 63 Landeshaushaltsordnung (LHO) Grundstücke zum vollen Wert zu überlassen, Ausnahmen hiervon müssen im Haushaltsplan zugelassen werden.

Berlin, den 12. Juni 2014

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Juni 2014)